

競売市場の 動向について (平成27~29年)

平成30年1月15日



株式会社 東亜立地鑑定

第1章 不動産競売による価格

1. 不動産競売の概要
2. 近畿圏の競売の状況
 - (1) 近畿圏の不動産競売の件数
 - (2) 買増率と落札期待値
 - (3) 売却期待値の推定（都道府県別）

第2章 近畿圏各エリアの売却期待値

1. 都道府県別売却期待値
2. 都道府県別不売率
3. 総 評



第1章

不動産競売による価格

1. 不動産競売の概要

(1) 競売の価格の種類

① 売却基準価額

評価人の評価に基づいた、不動産の売却の額の基準となるべき価格

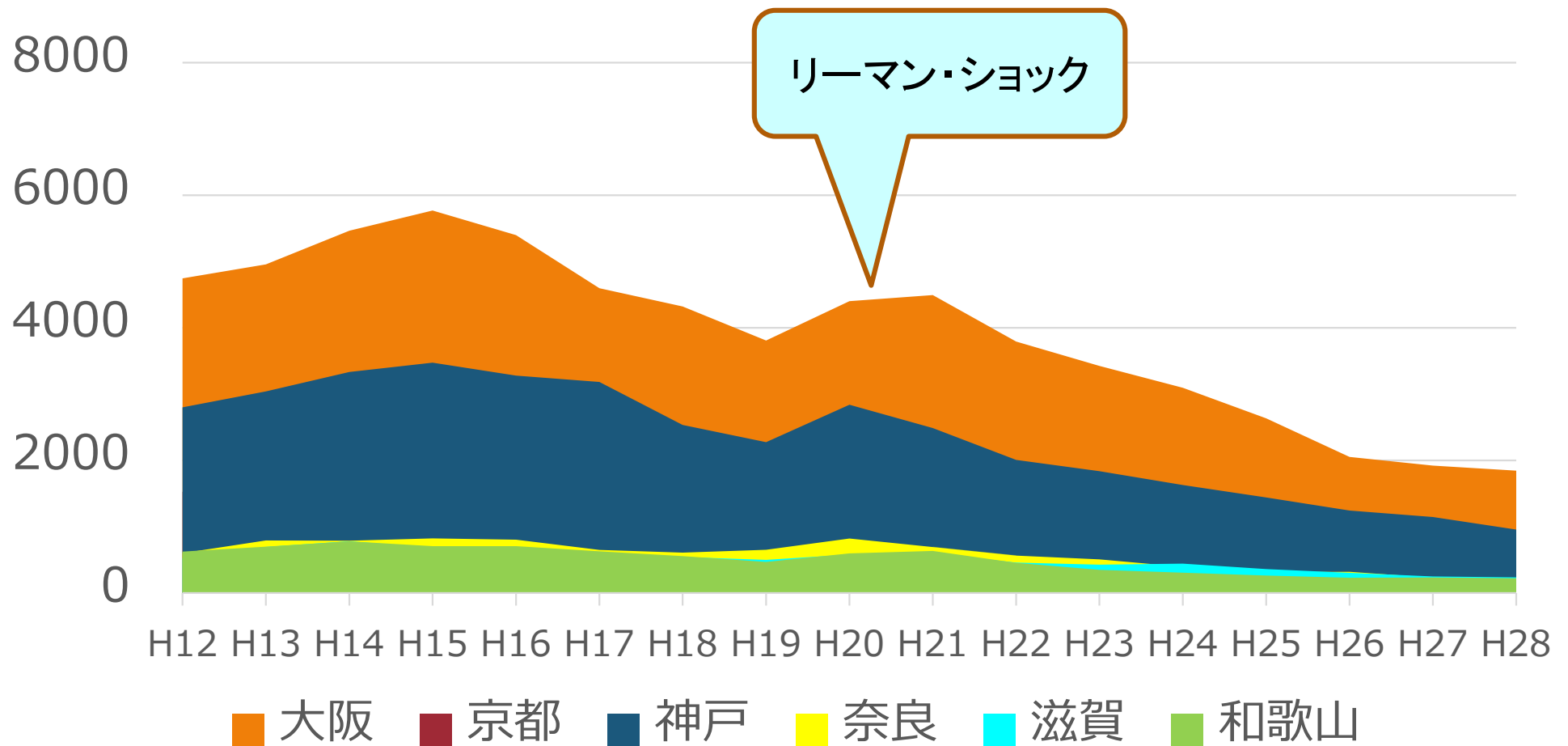
② 買受可能価額

売却基準価額からその十分の二に相当する額を控除した価額

2. 近畿圏の競売の状況

(1) 近畿圏の不動産競売の件数

不動産競売新規受付件数



出典：司法統計

(2) 買増率

● 買増率

買増率とは、落札額が売却基準価額の
何倍かを示した率

$$\text{買増率} = \text{落札額} \div \text{売却基準価額}$$

3. 売却期待値の推定（競売価格と時価との関係）

売却期待値の算定式

① 土地

公示価格	平均 補正率	※競売 市場性修正	参考売却 基準価額
100%	× 0.90	× 0.5~0.7	= 45~63%

※ 大阪 原則として70%
 京都・兵庫・滋賀・奈良・和歌山 50~70%
 （中心部は60~70、郊外は50~60が多い）

参考売却 基準価額		買増率	=	落札価格期待値
45~63%	×			

②戸建て

A. 積算価格

- ・・・公示（土地） + 固定資産（建物）の70%
前後が目安

試算価格	競売※ 市場性修正		参考売却 基準価額
70%	× 0.5~0.7	≒	35~50%

※ 前記と同じ。

参考売却

基準価額

$$35\sim 50\% \quad \times \quad \text{買増率} \quad = \quad \text{落札価格期待値}$$

③ マンション

a. 積算価格

・・・ 公示 + 固定資産評価額の70%前後

b. 比準価格（実勢は壁芯面積・競売は登記面積）

・・・ 実勢価格の90%前後

c. 収益価格（DCF法）

・・・ 実勢価格の60%前後

試算価格

(1:8:1)の

加重平均値

89%

競売

市場性修正

× 0.5~0.7 ≐

参考売却

基準価額

45~60%

参考売却

基準価額

45~60%

× 買増率 =

落札期待値

第2章

近畿圏各エリアの
売却期待値と不売率

1. 都道府県別売却期待値

①大阪府の買増率

a. 都心部（大阪市）

買増率	マンション	戸建て	土地
80~100	16	23	3
100~120	30	33	6
120~140	53	46	5
140~160	137	93	1
160~180	161	104	3
180~200	104	105	2
200~220	46	83	6
220~240	26	27	2
240~260	16	18	1
260~	27	44	3
中央値	168%	178%	168%

b. 郊外（大阪市以外）

買増率	マンション	戸建て	土地
80~100	48	160	20
100~120	69	217	12
120~140	120	281	14
140~160	186	413	17
160~180	149	399	8
180~200	56	252	4
200~220	46	131	2
220~240	16	56	3
240~260	13	20	4
260~	17	49	4
中央値	153%	156%	136%

■大阪府の売却期待値

a. 土地

	売却基準価額※	買増率	公示ベース 時価割合
大阪市	63% ×	1.68倍	≒ 106%
大阪市外	63% ×	1.36倍	≒ 86%

$$\left(\begin{array}{ccccccc} \text{※} & \text{公示価格} & \text{平均} & \text{競売} & & & \\ & & \text{補正率} & \text{市場性修正} & \text{売却基準価額} & & \\ & 100\% & \times 0.90 & \times 0.7 & = & & 63\% \end{array} \right)$$

- ・ 公示ベース時価よりも高い価格で落札されている。
- ただし、実勢価格は公示よりもかなり高いことに留意。

b. 戸建て

	売却基準価額※		買増率		公示ベース 時価割合※
大阪市	50%	×	1.78倍	÷	89%
大阪市外	50%	×	1.56倍	÷	78%

$$\left(\begin{array}{l} \text{競売} \\ \text{※ 試算価格} \times \text{市場性修正} \div \text{売却基準価額} \\ 70\% \times 0.7 \div 50\% \end{array} \right)$$

※公示ベースとは土地 = 公示価格、建物 = 固定資産税評価額。以下同様

- 大阪市内は相続税路線価を上回る水準
- 郊外は概ね相続税路線価水準。

c. マンション

	売却基準価額※	買増率	公示ベース 時価割合
大阪市	60% ×	1.68倍	≒ 101%
大阪市外	60% ×	1.53倍	≒ 92%

※競売市場性修正率：大阪市・大阪市外とも70%で算定

- ・マンションは転売しやすく、法人による取得が多い。→改装を加えて転売して利鞘を確保。

②京都府の買増率

a. 都心部（京都市）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	3	11	2
100～120	4	19	0
120～140	14	22	2
140～160	14	35	2
160～180	22	36	2
180～200	33	38	6
200～220	29	51	1
220～240	7	35	2
240～260	6	26	2
260～	28	57	9
中央値	165%	186%	285%

b. 郊外（京都市以外）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	1	28	14
100～120	1	51	8
120～140	5	47	5
140～160	12	54	8
160～180	9	53	4
180～200	11	41	6
200～220	3	41	6
220～240	2	23	0
240～260	1	17	0
260～	1	17	9
中央値	168%	155%	145%

■ 京都府の売却期待値

a. 土地

	売却基準価額※	買増率	公示ベース 時価割合
京都市	63% ×	2.85倍	= 約180%
京都市外	54% ×	1.45倍	= 約78%

※競売市場性修正率：京都市70%・京都市外60%で算定

- ・京都市内の土地は、公示ベースを大幅超過。実勢価格は路線価の3倍といわれる。
- ・ただし、市外では相続税路線価並みの回収期待。
- ・近畿圏で最高落札価額は、上京区の物件で総額

5,556,000,000円、1,175,126円/m²

(買増率：577%) 路線価240,000円 (4.9倍)

b. 戸建て

	売却基準価額		買増率		公示ベース 時価割合
京都市	50%	×	1.86倍	=	93%
京都市外	42%	×	1.55倍	=	65%

※競売市場性修正率：京都市70%・京都市外60%で算定

- ・京都市の戸建ての買増し率は高く、概ね公示ベースの時価で落札されている。
- ・京都市外は、固定資産税路線価水準（70%）を下回るなど、二極化が明確。

c. マンション

	売却基準価額		買増率		公示ベース 時価割合
京都市	60%	×	1.65倍	=	99%
京都市外	53%	×	1.68倍	=	89%

※競売市場性修正率：京都市70%・京都市外60%で算定

- ・市内のマンションは足が速く、買増率も高い。
 - ・市外であっても、相続税路線価を上回る回収期待。
- マンションは安定。

③兵庫県の買増率

a. 都心部（神戸市）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	6	24	42
100～120	17	29	26
120～140	31	44	25
140～160	47	37	9
160～180	50	48	3
180～200	48	42	4
200～220	42	41	2
220～240	20	26	0
240～260	19	16	3
260～	43	54	6
中央値	183%	177%	112%

b. 郊外（神戸市以外）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	1	72	9
100～120	9	64	18
120～140	13	67	10
140～160	20	60	12
160～180	22	49	10
180～200	18	65	9
200～220	21	62	4
220～240	10	66	0
240～260	8	31	2
260～	25	71	13
中央値	186%	176%	150%

■兵庫県の売却期待値

a. 土地

	売却基準価額※	買増率	公示ベース 時価割合
神戸市	63%	× 1.12倍	= 70%
神戸市外	45%	× 1.50倍	= 68%

※競売市場性修正率：神戸市70%・神戸市外50%で算定

- ・土地：いずれも固定資産税水準

神戸市は北区や西区などの郊外エリアが多いため、買増率が低い。なお、西宮・芦屋・灘区・中央区等の阪神間に絞ると買増率は1.7倍を超える。

b. 戸建て

	売却基準価額※		買増率		公示ベース 時価割合
神戸市	50%	×	1.77倍	=	89%
神戸市外	42%	×	1.76倍	=	73%

※競売市場性修正率：神戸市70%・神戸市外60%で算定

- ・神戸市は相続税路線価水準を超えるが、
郊外は固定資産税路線価並みの回収期待。
土地と同じ傾向が認められ、分析対象を阪神間
とそれ以外とすると、期待値の格差はより大きい。

c. マンション

	売却基準価額※		買増率	=	公示ベース 時価割合
神戸市	60%	×	1.83倍	=	110%
神戸市外	53%	×	1.86倍	=	98%

※競売市場性修正率：神戸市70%・神戸市外60%で算定

- ・大阪と同じく、マンションの競落率・買増率は高い。
なお、阪神間とそれ以外のエリアの格差が大きい。

④滋賀県の買増率

a. 都心部（大津市）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	1	13	2
100～120	1	12	2
120～140	2	16	2
140～160	7	14	1
160～180	9	22	1
180～200	12	12	0
200～220	8	10	0
220～240	2	4	1
240～260	1	0	0
260～	2	9	0
中央値	184%	159%	127%

b. 郊外（大津市以外）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	3	52	11
100～120	3	47	5
120～140	8	35	3
140～160	9	38	3
160～180	3	59	1
180～200	3	44	1
200～220	2	21	1
220～240	0	12	0
240～260	1	8	2
260～	3	13	4
中央値	152%	151%	112%

■ 滋賀県の売却期待値

a. 土地の時価

	売却基準価額		買増率	公示ベース 時価割合
大津市	54% ×		1.27倍	= 69%
大津市外	45% ×		1.12倍	= 50%

b. 戸建ての時価

	売却基準価額		買増率	公示ベース 時価割合
大津市	42% ×		1.59倍	= 67%
大津市外	35% ×		1.51倍	= 52%

c. マンションの時価

	売却基準価額		買増率	公示ベース 時価割合
大津市	53% ×		1.84倍	= 97%
大津市外	45% ×		1.52倍	= 68%

⑤奈良県の買増率

a. 都心部（奈良市）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	1	9	2
100～120	2	15	3
120～140	6	8	1
140～160	10	14	2
160～180	12	15	1
180～200	3	11	0
200～220	3	7	0
220～240	1	2	0
240～260	1	3	0
260～	1	3	2
中央値	162%	153%	137%

b. 郊外（奈良市以外）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	7	51	15
100～120	10	49	7
120～140	15	40	6
140～160	24	62	2
160～180	17	44	1
180～200	4	15	0
200～220	2	16	3
220～240	3	15	1
240～260	2	11	0
260～	5	17	2
中央値	149%	146%	104%

■ 奈良県の売却期待値

a. 土地の時価

	売却基準価額	買増率	公示ベース 時価割合
奈良市	54% ×	1.37倍	= 74%
奈良市外	45% ×	1.04倍	= 47%

b. 戸建ての時価

	売却基準価額	買増率	公示ベース 時価割合
奈良市	42% ×	1.53倍	= 64%
奈良市外	35% ×	1.46倍	= 51%

c. マンションの時価

	売却基準価額	買増率	公示ベース 時価割合
奈良市	53% ×	1.62倍	= 86%
奈良市外	45% ×	1.49倍	= 67%

⑥和歌山県の買増率

a. 都心部（和歌山市）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	1	19	1
100～120	4	12	1
120～140	2	21	6
140～160	6	23	2
160～180	4	22	0
180～200	5	29	4
200～220	1	18	0
220～240	0	11	1
240～260	0	8	0
260～	3	7	2
中央値	154%	168%	142%

b. 郊外（和歌山市以外）

買増率	マン ション	戸建て	土地
80～100	4	41	11
100～120	0	35	17
120～140	1	21	9
140～160	7	22	6
160～180	4	25	1
180～200	2	23	1
200～220	1	25	4
220～240	0	17	2
240～260	0	7	0
260～	4	15	9
中央値	155%	149%	126%

■ 和歌山県の売却期待値

a. 土地の時価

	売却基準価額	買増率	公示ベース 時価割合
和歌山市	54% ×	1.42倍	= 76%
和歌山市外	45% ×	1.26倍	= 57%

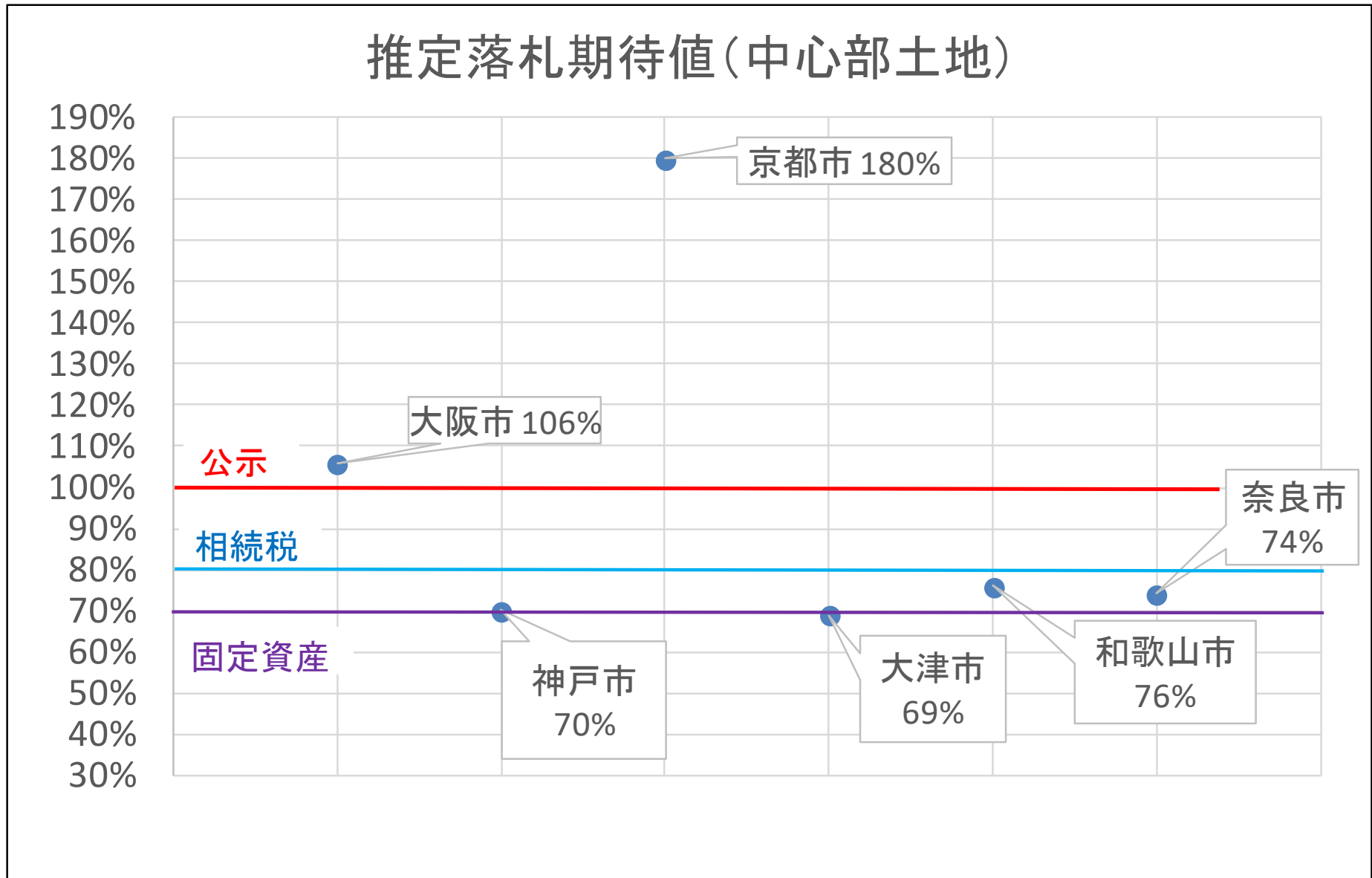
b. 戸建ての時価

	売却基準価額	買増率	公示ベース 時価割合
和歌山市	42% ×	1.68倍	= 70%
和歌山市外	35% ×	1.49倍	= 52%

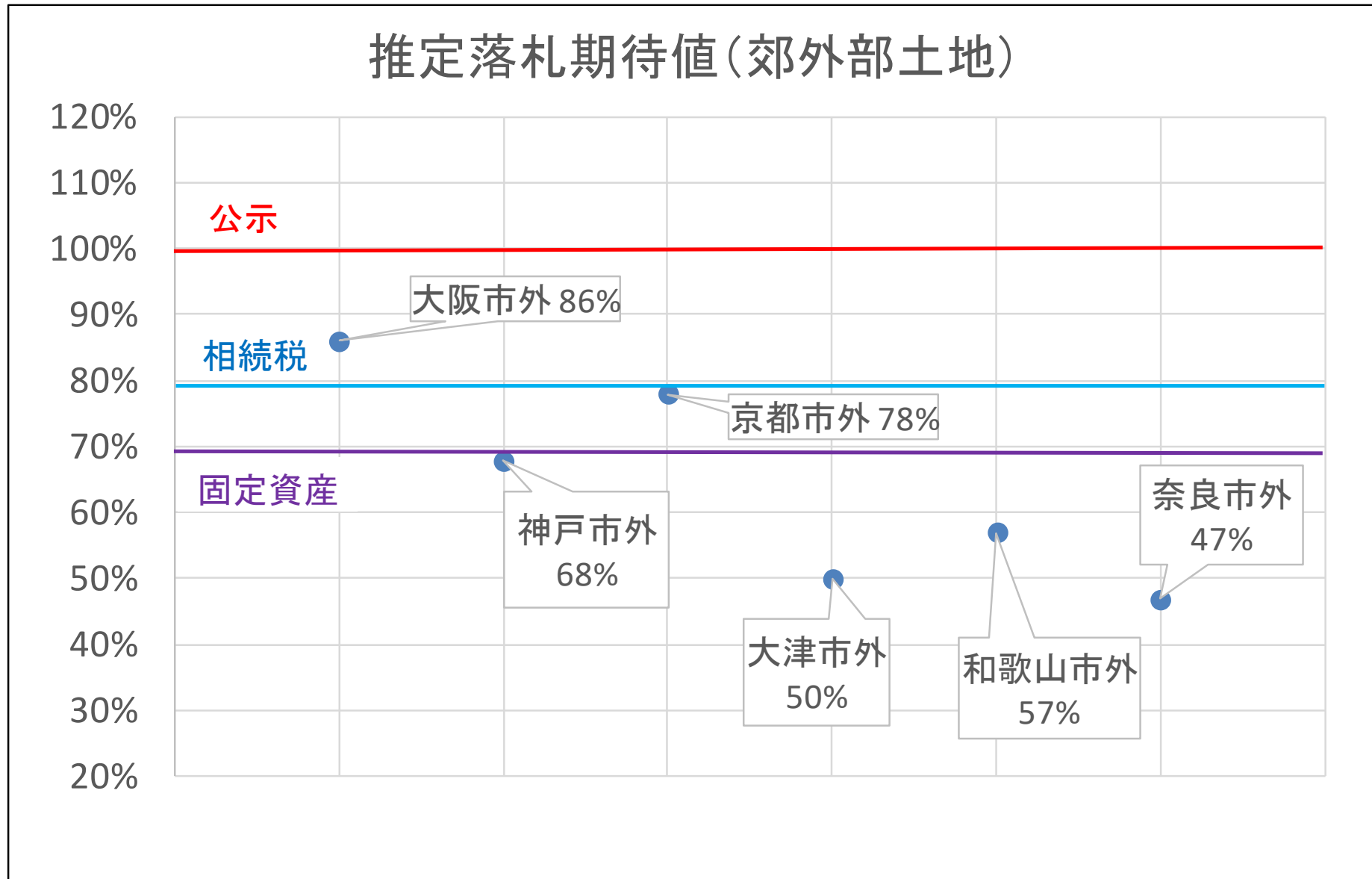
c. マンションの時価

	売却基準価額	買増率	公示ベース 時価割合
和歌山市	53% ×	1.54倍	= 82%
和歌山市外	45% ×	1.55倍	= 70%

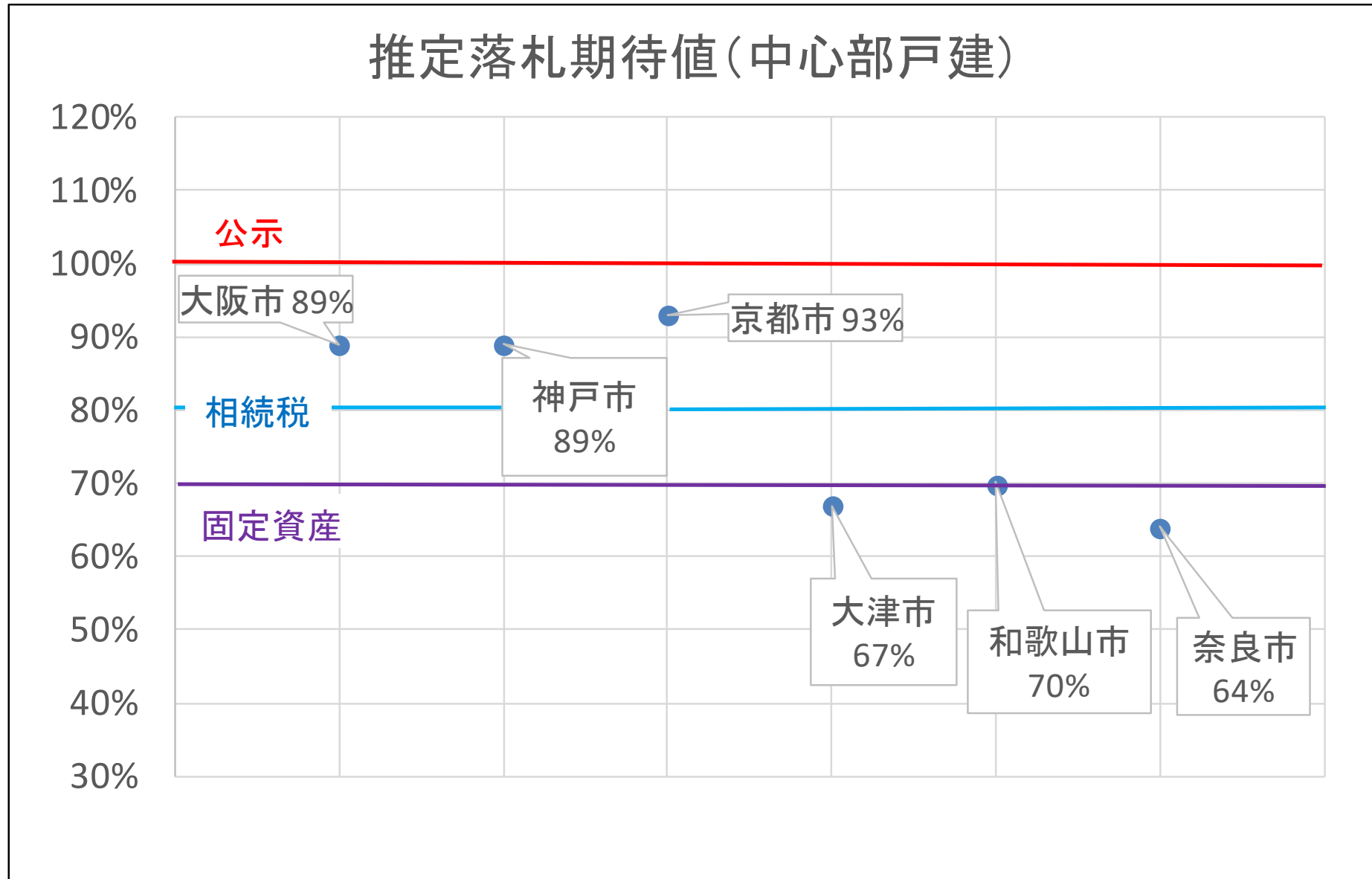
売却期待値分布(中心部土地)



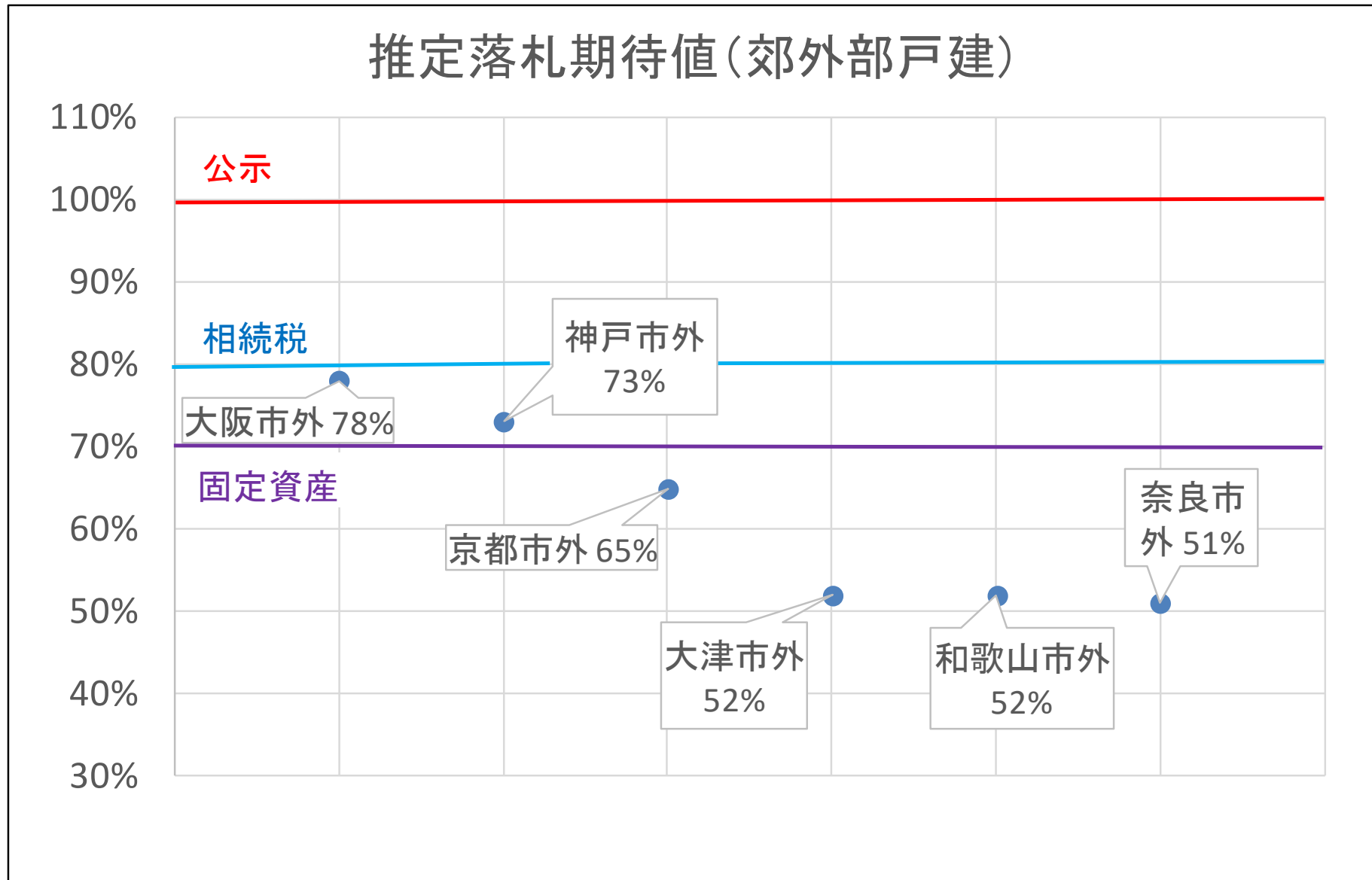
売却期待値分布(郊外土地)



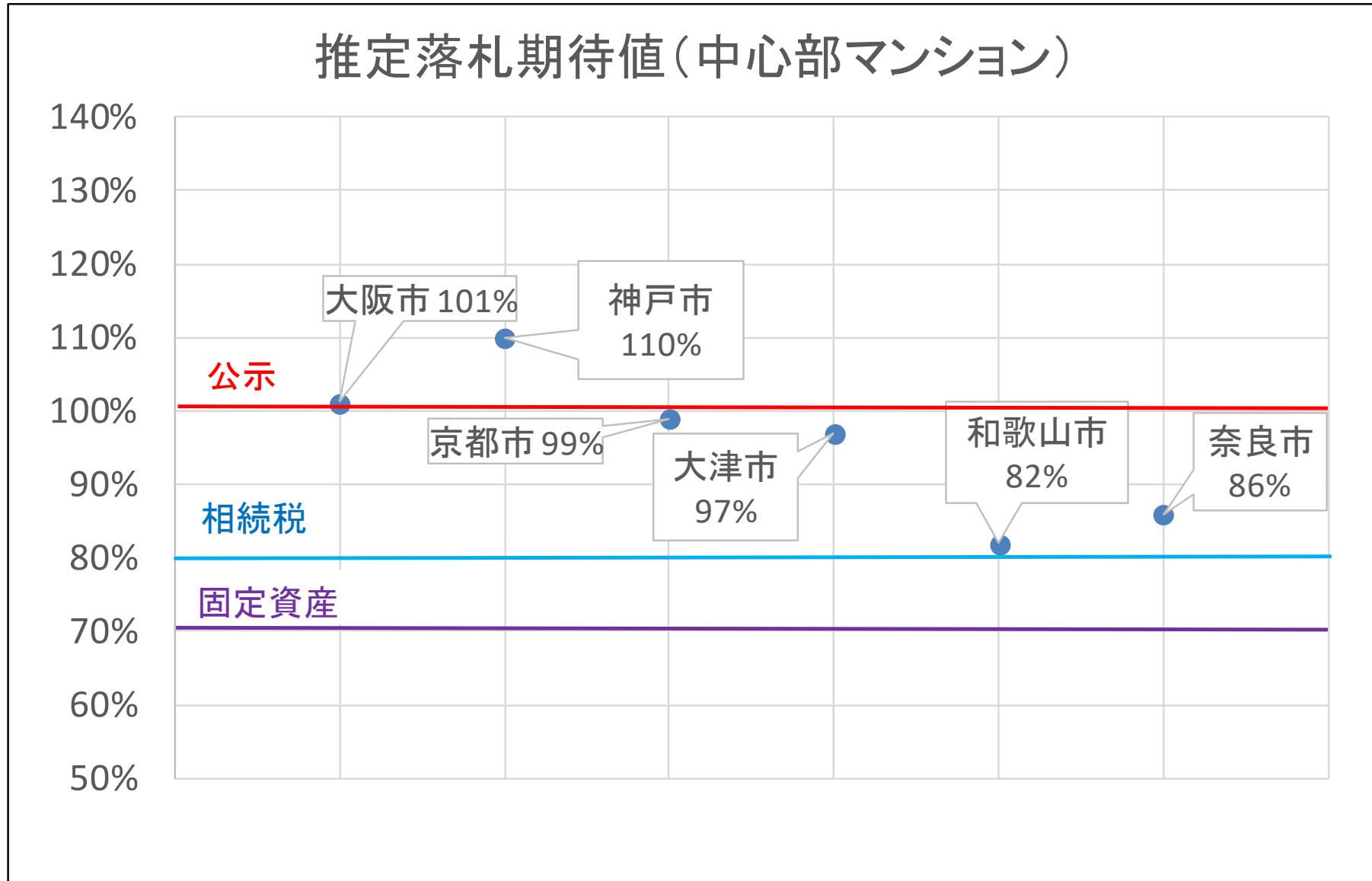
売却期待値分布(中心部戸建)



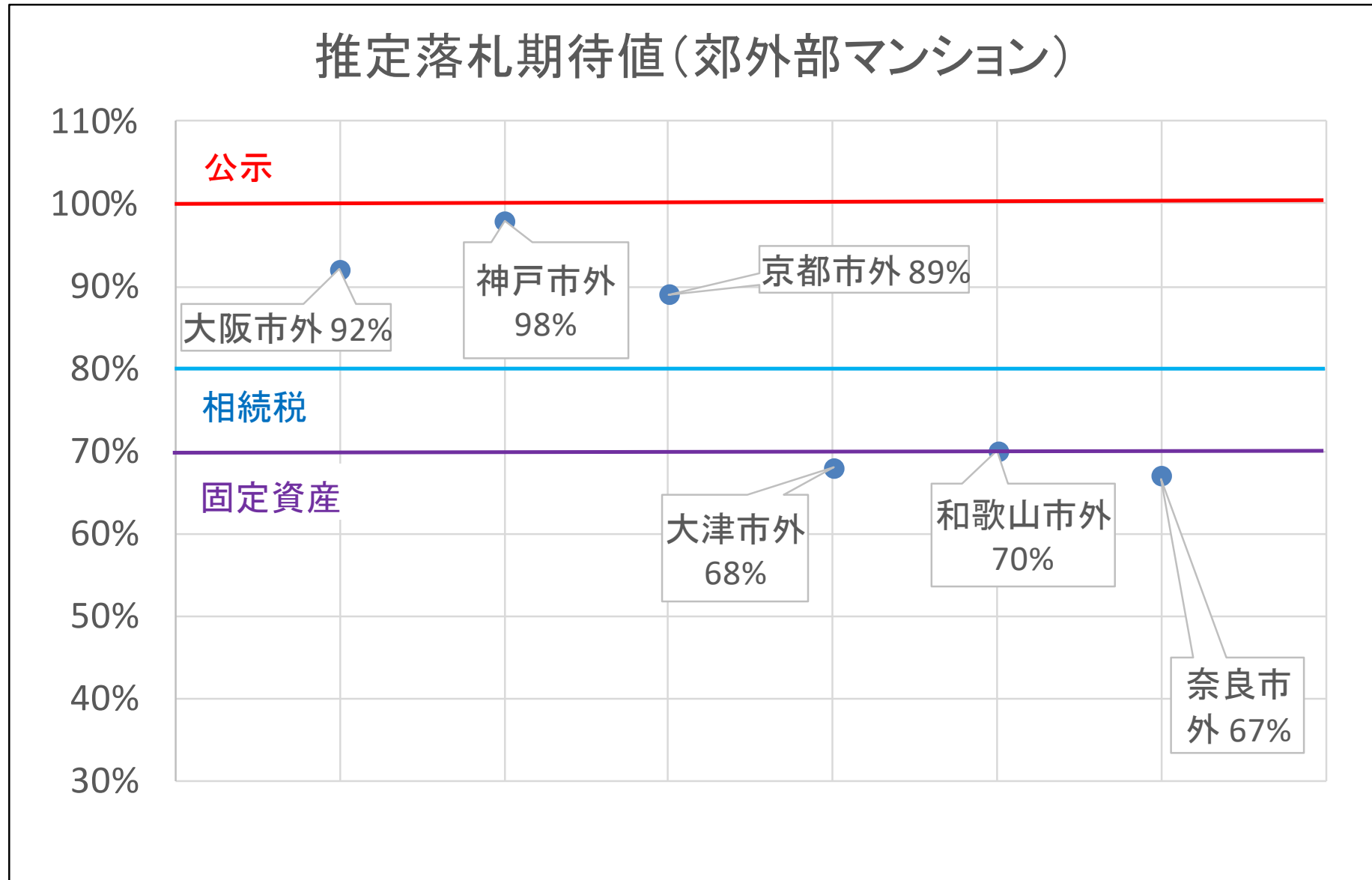
落札期待値分布(郊外戸建)



落札期待値分布(中心部マンション)



落札期待値分布(郊外マンション)



2. 都道府県別不売率

● 不売率

不売率とは、競売総数に占める売残りの割合

$$\text{不売率} = \text{不売件数} \div \text{総数}$$

(不売率計算時、総数は、取下、取消、変更等を控除しています。)

債権者にとって、回収額がゼロであることを意味。

(3度の特別売却手続きで売れない場合、サービサーに債権譲渡しても

予納費用等で赤字となることも。)

① 大阪府

a. 都心部（大阪市）

	個人	法人	不売	取下等	総計	不売率
マンション	69	551	28	84	732	4%
戸建て	78	500	17	108	703	3%
土地	5	29	2	6	42	6%
総計	152	1085	47	198	1477	4%

- ・ 不売率は、4%程度と非常に低い。
- ・ 中央区は、全種別でほぼ落札率が100%。
- ・ 北区、西区、浪速区は、全種別で落札率が100%。
- ・ 法人の割合が多く、メンテナンスをして転売。
→実勢価格はさらに高く。

b. 郊外（大阪市以外）

	個人	法人	不売	取下等	総計	不売率
マンション	119	611	51	67	848	7%
戸建て	297	1726	147	273	2443	7%
土地	26	76	37	14	153	27%
農地	5	1	6	1	13	50%
総計	447	2414	241	355	3457	8%

- ・ 大阪市外は、市内よりも不売率上昇
- ・ 特に、土地や農地は不売率が高い。

②京都府

a. 都心部（京都市）

種別1	個人	法人	不売	取下等	総計	不売率
マンション	22	138	5	30	195	3%
戸建て	61	270	9	67	407	3%
土地	4	24	1	5	34	3%
農地	1				1	0%
総計	88	432	15	102	637	3%

- ・ 近畿圏で一番低い不売率となっている。
- ・ 土地や戸建ても特殊な事情がない限り売却可能
- ・ 特に中京区や下京区などの中心区は、落札率100%
- ・ 他府県や上場企業による入札も。

b. 郊外（京都市以外）

種別1	個人	法人	不売	取下等	総計	不売率
マンション	5	41	2	6	54	4%
戸建て	96	300	133	57	586	25%
土地	21	43	64	6	134	50%
農地	1		14	2	17	93%
総計	123	384	213	71	791	30%

- ・京都市と異なり、高い不売率となっている。
- ・京都市の一極集中となっている。

③兵庫県

a. 都心部（神戸市）

種別1	個人	法人	不売	取下等	総計	不売率
マンション	39	288	3	60	390	1%
戸建て	48	314	18	79	459	5%
土地	28	92	21	4	145	15%
農地	1		1	3	5	50%
総計	116	694	43	146	999	5%

- ・ マンションの不売率は、0.9%程度。
- ・ 戸建ても比較的低い不売率である。（買増率は低い）
- ・ 阪神間の不売率はさらに低いことが想定される。
- ・ ただし、土地や農地は、不売率が高い。

b. 郊外（神戸市以外）

種別1	個人	法人	不売	取下等	総計	不売率
マンション	57	335	11	54	457	3%
戸建て	267	797	159	168	1391	13%
土地	55	75	37	20	187	22%
農地	28	1	25	2	56	46%
総計	407	1208	232	244	2091	13%

- ・ マンションの成約率は高いが、
その他の用途では不売率が高いことに留意。

④滋賀県

a. 都心部 (大津市)

種別1	個人	法人	不売	取下	総計	不売率
マンション	6	38		3	47	0%
戸建て	28	86	22	8	144	16%
土地	3	6	14	2	25	61%
農地		1	2		3	67%
総計	37	131	38	13	219	18%

b. 郊外 (大津市以外)

種別1	個人	法人	不売	取下等	総計	不売率
マンション	6	27		4	37	0%
戸建て	93	265	171	42	571	32%
土地	16	17	42	5	80	56%
農地	11	1	11	2	25	48%
総計	126	310	224	53	713	31%

⑤奈良県

a. 都心部（奈良市）

種別1	個人	法人	不売	取下	総計	不売率
マンション	9	31	2	7	49	5%
戸建て	21	70	19	16	126	17%
土地	7	4			11	0%
農地			2		2	100%
総計	37	105	23	23	188	14%

b. 郊外（奈良市以外）

種別1	個人	法人	不売	取下	総計	不売率
マンション	23	65	5	5	98	5%
戸建て	87	236	64	44	431	17%
土地	25	13			38	0%
農地	9	1	24	3	37	71%
総計	144	315	93	52	604	14%

⑥和歌山県

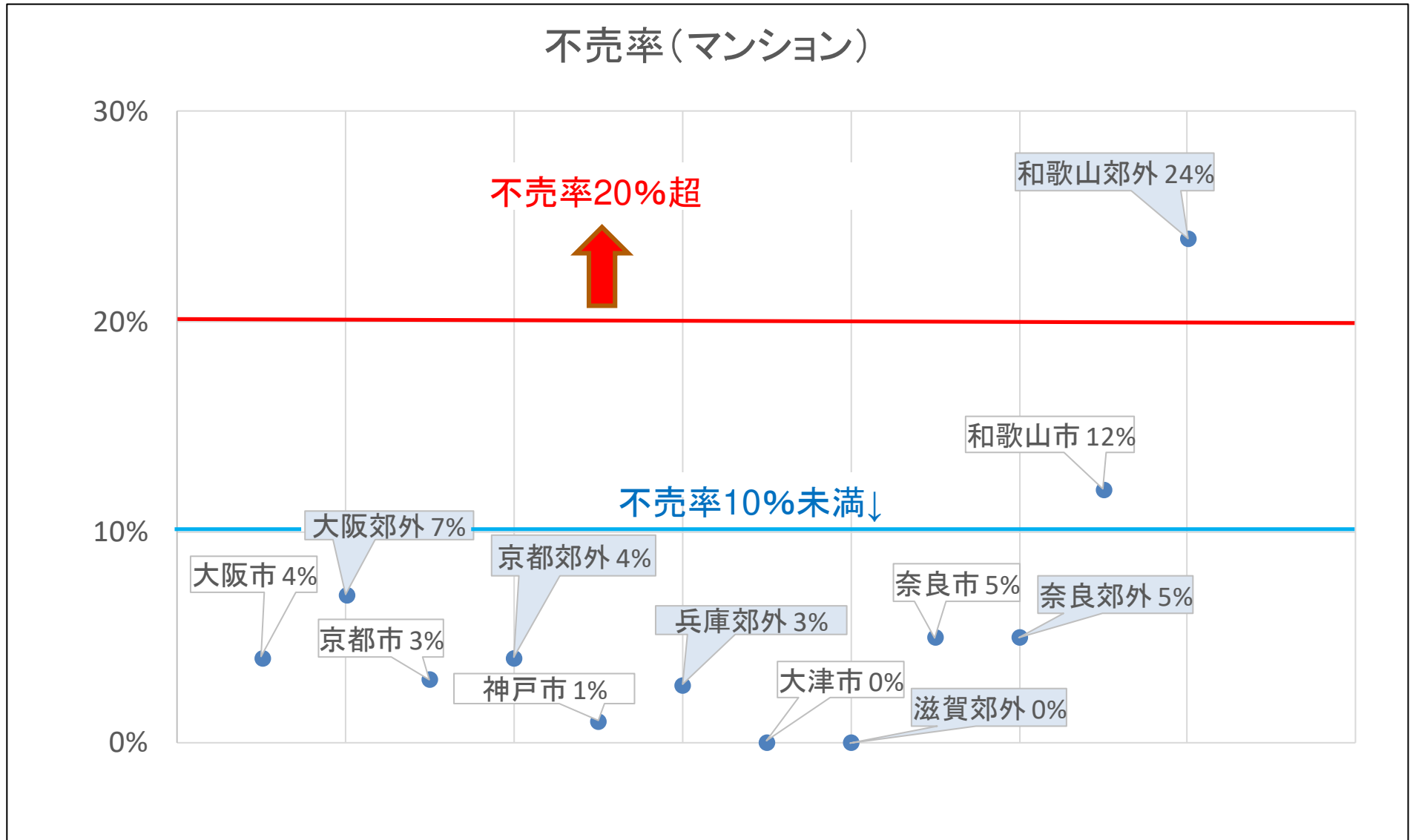
a. 都心部（和歌山市）

種別1	個人	法人	不売	取下等	総計	不売率
マンション	7	22	4	1	34	12%
戸建て	42	132	39	11	224	17%
土地	8	9	18		35	51%
農地	1		2		3	67%
総計	58	163	63	12	296	21%

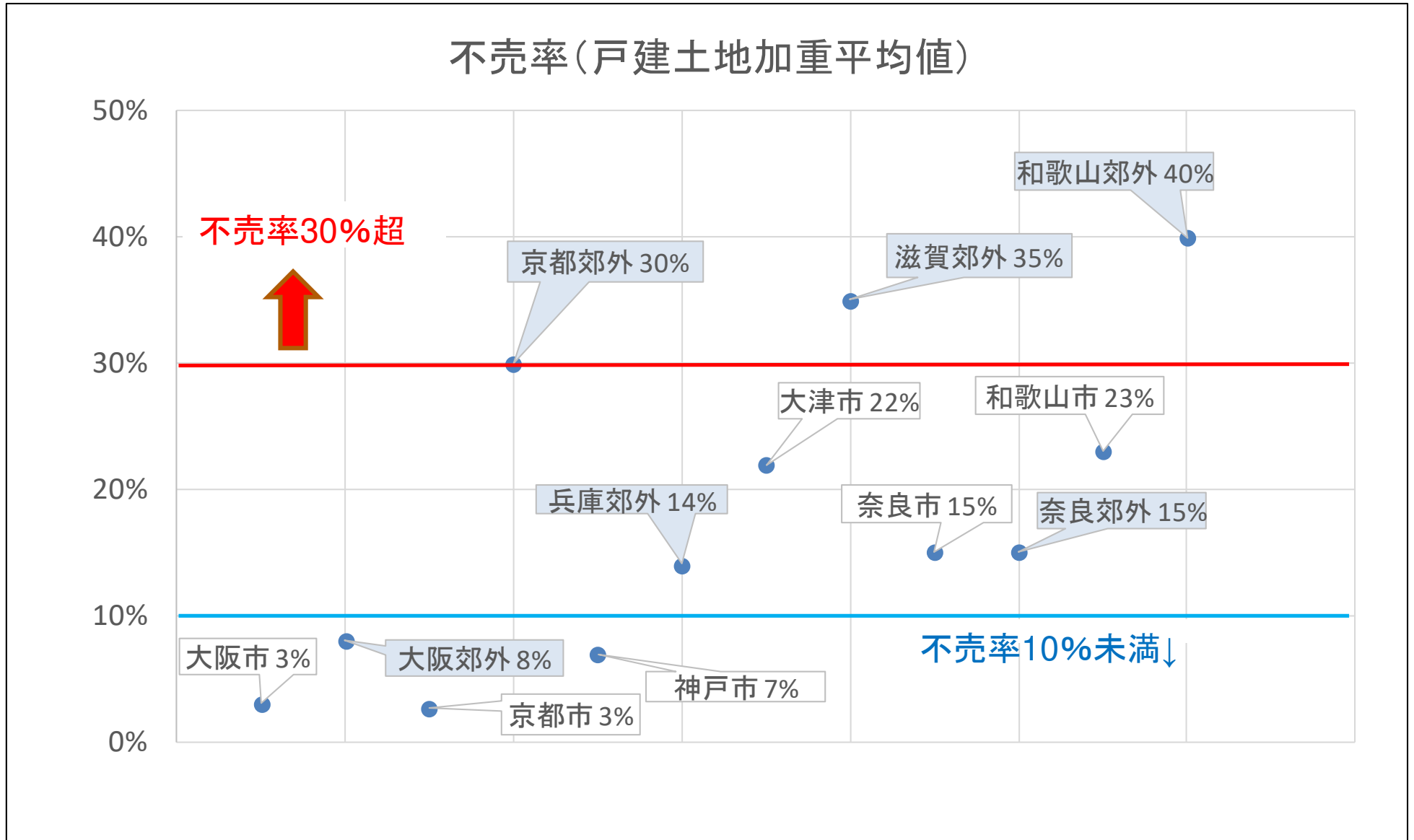
b. 郊外（和歌山市以外）

種別1	個人	法人	不売	取下等	総計	不売率
マンション	14	17	10		41	24%
戸建て	115	135	134	23	407	33%
土地	34	26	73	5	138	53%
農地	10		24	2	36	67%
総計	173	178	241	30	622	39%

不売率分布(マンション)



不売率分布(戸建土地加重平均値)



3. 総評

- 競落率・買増率を意識した融資が必要
- 大阪・京都・神戸等の中心部では公示時価水準の回収を期待できる。
- 郊外部の競落期待値は相続税路線価格を下回る。
→路線価評価でも過剰融資の可能性。
→実態に応じた適切な評価・担保掛目の設定の必要性
- 不売率の高い郊外の融資には特に留意が必要。
→不動産融資といえ顧客信用力も完全に無視できない。
- 農地・山林等は、不売率が総じて高く、担保適格性は乏しい。特殊物件（農業用倉庫等）も同じ傾向。

ご清聴、誠にありがとうございました。

株式会社 東亜立地鑑定

代表取締役 山際智裕

<http://www.toakantei.com/>

(大阪本社)

大阪府中央区北久宝寺町2丁目1番2号

TEL : 06-4964-1607

FAX : 06-4964-1608

(東京支社)

東京都中央区日本橋箱崎町5番15号

TEL : 03-5643-1116

FAX : 03-5643-1117